

## **Textliche Festsetzungen**

### **A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

#### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist gemäß Eintrag im Plan über die Grundflächenzahl (GRZ) und die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) festgesetzt. Die Höhenfestsetzungen beziehen sich auf Meter über Normalhöhennull (NHN) (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO).
- 2.2 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) darf die Grundflächenzahl (GRZ) durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO einschließlich an Gebäude angrenzende Terrassen bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).
- 2.3 Im allgemeinen Wohngebiet WA 2.2 darf die Grundflächenzahl (GRZ) durch Tiefgaragen und deren Zufahrten bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).
- 2.4 Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) in Metern über NHN darf nicht überschritten werden. Bezugspunkt für die GH ist die Oberkante der Attika (§ 18 Abs. 1 BauNVO).
- 2.5 Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) darf durch Umwehungen von Dachterrassen um bis zu 1,10 m überschritten werden (§ 16 Abs. 6 BauNVO).
- 2.6 Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) darf durch untergeordnete Bauteile (z. B. Aufzugsüberfahrten) und technische Gebäudeeinrichtungen um bis zu 1,5 m überschritten werden (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

#### **3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

- 3.1 Innerhalb der in der Planzeichnung mit G1 gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen ist ausschließlich die Errichtung von Garagengeschossen sowie von Geschossen für Abstell- und Technikräume zulässig.
- 3.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist die Errichtung von Tiefgaragen allgemein und auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 3.3 Im allgemeinen Wohngebiet WA 2.2 ist die Errichtung von Tiefgaragen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den mit Tg gekennzeichneten Bereichen zulässig.

3.4 Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen und Baulinien durch an Gebäude angrenzende Terrassen und Terrassentrennwände ist bis zu einer Tiefe von 3,0 m zulässig (§ 23 Abs. 2 und 3 BauNVO).

3.5 Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Balkone ist bis zu einer Tiefe von 2,0 m zulässig (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

#### **4. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Nebenanlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO wie Gartenhäuser/Geräteboxen dürfen eine Grundfläche von 9 m<sup>2</sup> und eine Höhe von 2,5 m oberhalb der jeweiligen Geländeoberfläche nicht überschreiten. Hiervon ausgenommen sind Fahrradabstellanlagen.

#### **5. Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

5.1 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind oberirdische, nicht überdachte Stellplätze und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den mit St gekennzeichneten Flächen zulässig.

5.2 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind oberirdische Garagen nur als Bestandteil des Hauptbaukörpers innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### **6. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

6.1 Innerhalb der festgesetzten Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine mindestens 0,5 m breite Hainbuchenhecke mit einer Höhe von mindestens 1,8 m über dem jeweiligen Höhengniveau der Nordbahntrasse zu pflanzen.

6.2 Die Dachflächen des jeweils obersten Geschosses eines Gebäudes sind vollständig zu begrünen. Von der Begrüpfungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die für erforderliche haustechnische Einrichtungen, für technische Anlagen oder für Dachöffnungen und Dachfenster genutzt werden. In Summe sind mindestens 60 % der Dachflächen jedes Gebäudes zu begrünen. Die Dachbegrüpfung ist mit einer standortgerechten Vegetation, mindestens extensiv durchzuführen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mindestens 10 cm betragen. Die Errichtung von Photovoltaikanlagen oberhalb der Dachbegrüpfung ist zulässig.

6.3 Die Dächer von Tiefgaragen und Garagengeschossen sind mit einer mindestens 0,5 m mächtigen Vegetationsschicht (Substratschicht oder kulturfähiger Boden) zzgl. Drainschicht fachgerecht zu überdecken und gärtnerisch zu gestalten. Hiervon ausgenommen sind Wegeflächen sowie Flächen von baulichen Anlagen, Kellerschächten, Stellplätzen und deren Zufahrten und notwendigen technischen Aufbauten (wie z.B. Lüftungsanlagen).

- 6.4 Die im Plan zeichnerisch zum Erhalt festgesetzten Flächen mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu sichern. Bei Abgang einzelner Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) adäquate Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- 6.5 Alle nicht befestigten Flächen der Vorgärten sind vollflächig mit Vegetation anzulegen. Befestigte Flächen sind ausschließlich für notwendige Stellplätze, Zuwegungen, Zufahrten sowie Abstellplätze für Müllbehälter zulässig.  
Als Vorgärten gelten die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straße, von der die Zuwegung zum Hauseingang erfolgt und der vorderen Baugrenze bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen.

## **B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **1. Dachformen**

Flachdächer sind mit einer maximalen Dachneigung von 5° auszuführen. Die Ausbildung von Dachüberständen ist unzulässig (§ 89 BauO NRW 2018).

### **2. Fassadengestaltung**

Die Verwendung polierter oder glänzender Werk- oder Natursteine, Keramikplatten sowie spiegelnder oder farbiger Glasflächen ist unzulässig (§ 89 BauO NRW 2018).

### **3. Technische Aufbauten**

Technische Anlagen sind auf Gebäuden so anzuordnen, dass diese zur äußeren Gebäudefassade einen Abstand einhalten, der mindestens 0,5 des Maßes ihrer baulichen Höhe entspricht. Der Flächenanteil technischer Anlagen und Aufbauten ist auf maximal 10 % der Dachflächen des Gebäudes zu begrenzen (§ 89 BauO NRW 2018).

### **4. Einfriedungen**

Grundstückseinfriedungen in Form von Mauern sind nur in Form von Natursteinmauern zulässig. Ausnahmsweise sind auch Mauern in Ortbeton zulässig. Grundstückseinfriedungen in Form von Draht- und Stabgitterzäunen sind nur in Kombination mit einheimischen Hecken (z. B. Hainbuchen- oder Rotbuchenhecken) zulässig. Entlang der festgesetzten Hainbuchenhecke entlang der Nordbahntrasse (A 6.1) ist die Errichtung eines Zaunes nur an der der Nordbahntrasse abgewandten Seite zulässig. Mit Ausnahme der festgesetzten Hainbuchenhecken entlang der Nordbahntrasse dürfen Einfriedungen eine Höhe von 1,2 m nicht überschreiten (§ 89 BauO NRW 2018).

## **D HINWEISE**

### **1. Kampfmittel**

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten, ist das Merkblatt für Baugrundeingriffe auf der Internetseite des Kampfmittelräumdienstes zu beachten. Hinweise auf Kampfmittel liegen für den Planbereich nicht vor. Sollten dennoch Kampfmittel gefunden werden, sind die

Arbeiten unverzüglich einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

## **2. Technische Regelwerke**

Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke genommen wird – DIN-Normen, Gutachten, VDI-Richtlinien sowie Richtlinien anderer Art – können diese beim Ressort Bauen und Wohnen der Stadt Wuppertal, Rathaus-Neubau, Johannes-Rau-Platz 1, 42275 Wuppertal, Zimmer C-227, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

## **3. Stauvolumen für öffentliche Verkehrsflächen**

Innerhalb der festgesetzten Flächen für die Wasserwirtschaft sind gemäß Überflutungsnachweis (Geoplan Ingenieurbüro GmbH: Stadt Wuppertal Erschließung Heubrich Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100, Wuppertal, Februar 2020) folgende Stauvolumen durch Hochborde oder Mulden für Niederschläge bei Starkregenereignissen zu schaffen:

- Fläche ①: mindestens 60 m<sup>3</sup>
- Fläche ②: mindestens 17 m<sup>3</sup>
- Fläche ③: mindestens 59 m<sup>3</sup>

## **4. Überflutungsnachweis für private Flächen**

Für die allgemeinen Wohngebiete (WA) ist unabhängig von der Größe der Einzelgrundstücke im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein Überflutungsnachweis gemäß DIN 1986-100 jeweils für das gesamte Baugebiet vorzulegen.

## **5. Bodendenkmalpflege**

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030- 0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.